Union Fédérale des Consommateurs - Que Choisir
4 Place Coimbra, Avenue de Pérouse
13090 Aix-en-Provence
www.ufc-aix.com – aixenprovence@ufc-quechoisir.org

Tél. : 04 42 93 74 57 - Fax : 04 42 27 73 92

LES ASSURANCES CONSTRUCTION

Novembre 2007

LES ASSURANCES CONSTRUCTION

Si vous envisagez de faire construire, rénover ou restaurer votre habitation dans des proportions importantes, vous devez être aux faits du régime assuranciel concernant votre opération.

Les obligations d'assurance pesant sur le maître de l'ouvrage

La loi du 4 janvier 1978 institue une véritable obligation de s'assurer tant pour le professionnel constructeur (maître d'œuvre) que pour le consommateur (maître de l'ouvrage).
Tous ceux qui construisent ou participent à la réalisation de la construction (architecte, bureau d'études, techniciens, entrepreneurs,…), doivent souscrire une assurance responsabilité pour le cas où ils seraient responsables de désordres.
D'un autre côté, ceux qui font construire (y compris les particuliers) doivent souscrire une assurance dommages-ouvrage qui garantit le paiement de la totalité des travaux de réparation. En pratique, si l'entrepreneur fait faillite, s'il a abandonné le chantier…et avant même que les responsabilités soient clarifiées, votre assureur dommages-ouvrage doit prendre en charge les travaux à réaliser pour réparer les malfaçons.

Le suivi des opérations de construction dans le temps

La réception des travaux : mode d'emploi

Lorsque la construction est achevée, le maître de l'ouvrage et le constructeur procèdent conjointement à la réception de l'ouvrage. Cette étape essentielle marque le constat de l'achèvement des travaux, de leur conformité à ce qui était prévu. Concrètement, cette opération consiste à noter, dans un procès verbal contradictoire (c'est à dire en présence de chaque partie) tous les désordres constatés appelés réserves. Sachez que si vous avez été assisté, tous les vices et défauts de conformités apparents qui n'auront pas été mentionnés seront considérés comme acceptés au jour de la réception et ne pourront faire l'objet d'une contestation ultérieure. En revanche, si vous avez choisi de ne pas vous faire assister, vous disposez encore d'un délai de huit jours pour déclarer les défauts qui ont pu vous échapper au moment de la réception.
En cas de réserves, il faudra fixer un délai pour la reprise des désordres (60 à 90 jours maximum) et transmettre le procès verbal de réception à votre compagnie d'assurance.
En cas de malfaçons trop nombreuses, vous pouvez faire reporter la réception.

Une incitation à la levée des réserves : la retenue de garantie

Afin d'inciter l'entreprise à réparer les malfaçons que vous lui avez signalées, sachez que vous pouvez consigner le solde du prix à condition que le constructeur soit d'accord (soit 5% en moyenne du montant global) auprès d'une banque, d'un établissement financier, ou d'un notaire, sur un compte bloqué à votre nom. Cette retenue de garantie peut être maintenue pendant un an à compter de la réception des travaux. Si l'entreprise ne lève pas les réserves, c'est à dire n'exécute pas les travaux, vous pourrez alors débloquer les sommes consignées pour financer directement les travaux vous même.

Les garanties liées à l'opération de construction

 La garantie de parfait achèvement

Elle vous garantit automatiquement pour tous les défauts réservés lors de la réception, ou révélés au cours de l'année suivante. L'entrepreneur devra alors les reprendre au titre de la garantie de parfait achèvement, ce dans un délai préalablement fixé allant de 60 à 90 jours. Si l'entrepreneur ne remplit pas ses obligations, vous devez formellement le mettre en demeure de le faire en lui proposant, par courrier recommandé avec accusé de réception, un nouveau délai. S'il ne réagit toujours pas vous pouvez saisir le juge des référés devant le Tribunal de Grande Instance.

 La garantie biennale

Cette garantie de deux ans débute à compter de la ré- ception des travaux et vous protège contre les dysfonctionnements des divers éléments d'équipements du logement et indépendants de l'ouvrage lui-même (portes intérieures, appareils électriques, moquettes, revêtements muraux, faux plafonds …). Elle joue automatiquement, sans qu'il y ait besoin d'apporter la preuve d'une faute de l'entrepreneur. Dés que vous en avez connaissance, vous devez signaler ce type de dysfonctionnement à l'entrepreneur par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'intervient pas vous devez saisir la juridiction compétente.

 La garantie décennale

Cette garantie couvre trois types de dommages : ceux qui compromettent la solidité de l'ouvrage (fondations, voiries et réseaux privatifs, ouvrages d'ossature du bâtiment, …), ceux qui le rendent impropre à sa destination (infiltrations dues à un défaut d'étanchéité, risque d'incendie provoqué par des désordres affectant les installations électriques), et ceux qui affectent la solidité des éléments d'équipement qui en sont indissociables (escaliers, planchers, …).
L'entrepreneur est présumé responsable de ces désordres. Sa responsabilité ne peut être dégagée que s'il prouve qu'ils sont directement liés à un événement de force majeure ou à la faute du client.
L'ensemble de ces défauts est alors couvert par l'assurance dommages-ouvrage.

Votre contrat dommage-ouvrage

Toutes les assurances doivent être souscrites avant le commencement des travaux. Il est donc important, avant de signer tout contrat, d'exiger les attestations d'assurance de tous les intervenants à la construction afin de les communiquer à votre assureur. Reste à savoir ce que couvre alors votre assurance.

Durée et domaine couvert : où souscrire **?**
Le contrat débute au terme de la première année suivant la réception de l'ouvrage. Il s'applique aux désordres
relevant de la décennale et dure dont NEUF ans.
Assurance difficile à trouver : à cause des abus des clients et des constructeurs.
Eviter de souscrire par l'intermédiaire du constructeur de
votre maison car vous devenez tous deux clients du même assureur.
Quoiqu'il en soit, attendez vous toujours à des indemnisations difficiles.

Couvertures et exclusions :
Le contrat d'assurance dommages-ouvrage doit garantir le paiement des travaux de réparation relatifs aux désordres de nature décennale dont le constructeur est responsable. Sont donc compris, à ce titre, les travaux de démolition, de déblaiement, de dépose ou de démontage.
Pour assurer la cohérence du système, il est bien évident que votre prime sera calculée sur la valeur déclarée de la construction ; c'est pourquoi vous devez impérativement informer votre assureur de toute modification du prix en cours de construction.

Le processus de mise en œuvre de la garantie

Vous devez en premier lieu déclarer le sinistre à votre assureur dommages-ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais prévus au contrat (attention, ces délais peuvent être inférieurs à 5 jours).

Dés lors que vous aurez connaissance de cette décision, vous bénéficiez d'un délai de 15 jours pour étudier la proposition d'indemnisation de votre assureur. En cas d'acceptation, le règlement de l'indemnité intervient dans un délai de 15 jours. Si vous n'êtes pas d'accord avec cette proposition vous pouvez parfaitement y opposer un refus. Dans ce cas, l'assureur vous versera tout de même une avance au minimum égale aux trois quarts de l'indemnité proposée. Cette amorce d'indemnisation vous permettra de financer les réparations les plus importantes. Il faudra ensuite régler le différend soit à l'amiable, soit faire intervenir le tribunal.

ADRESSES UTILES

- Association Nationale d'Information sur l'Habitat (ANIL)
  2 bd Saint Martin – 75010 PARIS
  Tél. 01 42 02 65 95

- Organisme professionnel de qualification et de certification du bâtiment (Qualibat)
  55 avenue Kléber – 75784 PARIS CEDEX 16
  Tél. 01 47 04 26 01
  3615 QUALIBAT

- Ministère de l'équipement et du logement
  Arche de la Défense, Paroi Sud
  92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX 4

UFC QUE CHOISIR

Martigues
26 rue des Tours
13500 Martigues
Tél. 04 42 81 10 21 Fax. 04 42 07 16 93

Marseille
9 rue Dragon
13006 Marseille
Tél. 04 91 90 05 52 Fax. 04 91 90 33 88

Salon de Provence
107 Avenue de Bucarest BP 260
13666 Salon de Provence
Tél. 04 90 42 19 80 Fax. 04 90 45 04 54